

Bestemmingsplan
“Programma Terheijl, Oostindië 30 te
Nietap”

Vastgesteld

Opdrachtgever:	BBAW, de heer B. Wortelboer
Rapportnummer:	RB 10.294
Datum vrijgave:	Mei 2018
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	5
1.4 Doel	6
1.5 Verantwoording	6
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging	7
2.2 Gewenste bouwplan	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder Duurzame Verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014	11
3.2.2 Omgevingsverordening	13
3.2.3 Kernkwaliteitenanalyse	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Vigerend bestemmingsplan	16
3.3.2 Intergemeentelijk Structuurplan (IGS)	17
3.3.3 Landschapsbeleidsplan	17
3.3.4 Ruimtelijk Kader Terheijl	18
3.3.5 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)	20
3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)	21
3.3.7 Welstandsnota	21
3.3.8 Omgevingsvisie Noordenveld 2030	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Bodem	24
4.3 Cultuurhistorie	26
4.4 Ecologie	27
4.5 Fysieke veiligheid	32
4.6 Overige kabels en leidingen	33
4.7 Geluid (Wet geluidhinder)	33
4.8 Luchtkwaliteit	34
4.9 M.E.R.-beoordeling	35
4.10 Milieuzonering	35
4.11 Verkeer en Vervoer	36
4.12 Watertoets	36
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	38
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	39
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	40
7.1 Algemeen	40
7.2 Toelichting op de toelichting	40

7.3	Toelichting op de planregels.....	41
HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN		44
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek.....	44
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek.....	45
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek.....	46
Bijlage 4	Watertoets.....	47
Bijlage 5	Aanvullend ecologisch onderzoek	48
Bijlage 6	Vooroverlegreactie waterschap	49
Bijlage 7	Vooroverlegreactie provincie Drenthe.....	50

1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval betreft het een herontwikkeling van het perceel Oostindië 30 in Nietap ten behoeve van de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl.

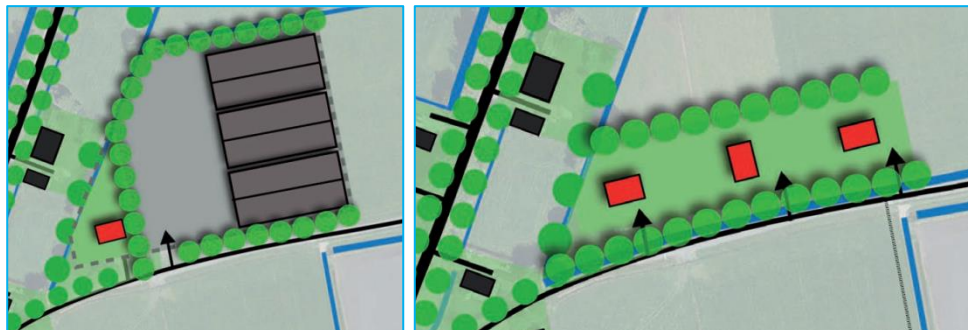
1.2 Aanleiding

Op Oostindië 30 te Nietap staat een oude boerderij met agrarische bestemming. De boerderij is in slechte staat en wordt al enkele jaren niet bewoond. De eigenaar van de boerderij heeft het pand in de verkoop staan, omdat hij deze ruimte (als onderdeel van een groter agrarisch bedrijf) niet als woonruimte nodig heeft en de schuren in te slechte staat zijn om functioneel te benutten.



De huidige eigenaar heeft overwogen om de bouwrechten die op het erf aanwezig zijn te benutten voor de ontwikkeling van nieuwe aardappel-opslagschuren. Om te onderzoeken welke bouw mogelijkheden hiertoe op het erf aanwezig zijn, is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd. Hierbij is stilgestaan bij de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en zijn deze gerelateerd aan de bouw mogelijkheden die zich thans op het perceel bevinden. Hierbij is naast agrarische bebouwing ook gekeken naar de mogelijkheden om het erf te transformeren voor woondoeleinden. Samengevat waren

onderstaande visualisaties de mogelijkheden voor het uitnutten van het bestaande planologisch recht ten behoeve van de verdergaande ontwikkeling van het agrarisch bedrijf versus de mogelijkheid om het perceel geschikt te maken voor meervoudige bewoning.



Weergave studie verdergaande agrarische ontwikkeling versus woningbouw

Op 15 december 2015 heeft het college van B&W van de gemeente Noordenveld besloten de voorkeur te geven aan herontwikkeling naar woningbouw, met inachtneming van de principes van het Ruimtelijke Kader landgoed Terheijl.

1.3 Planologisch kader

Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld" is in 2013 vastgesteld. Daarin heeft het perceel "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Volgens het bestemmingsplan is er een agrarisch bedrijf toegestaan.



Zoals aangegeven heeft het college van B&W de voorkeur voor een herontwikkeling naar woningbouw. De herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom is daarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Wat betreft op het perceel de westelijk gelegen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" betekent dit dat de gronden beschermd zijn voor het behoud en bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Hoofdstuk 4 "Archeologie" gaat hier nader op in.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl op de gestelde locatie past binnen deze visie.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, waarna de bijlagen volgen in hoofdstuk gevolgd door de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 2,3 kilometer ten zuidwesten van Nietap, aan de Oostindië 30. Het perceel van Oostindië 30 ligt niet direct aan de weg, maar verscholen in de tweede linie, exact op de grens tussen de twee provincies. Het erf is bereikbaar via een doodlopend pad, waaraan nog twee woonkavels gelegen zijn. Door de dichte singelbeplanting langs Oostindië is het perceel (en het achterliggend landschap) slecht vanaf de openbare weg herkenbaar. Het bebouwingsbeeld langs Oostindië is divers en varieert van meer traditionele boerderijen tot moderne invullingen, voornamelijk uit één laag met kap. De bebouwing staat op wisselende afstand ten opzichte van de weg, waarbij rondom de driesprong een cluster waarneembaar is.

Het plangebied ligt ter Hoogte van "De Driesprong". Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied, hieronder weergegeven in de rode cirkel.



Aan de westkant van het plangebied van het perceel (provincie Groningen) bevinden zich woningen. Aan de (noord)oostkant en zuidkant bevinden zich landerijen (agrarische grondgebied). Onderstaand een impressie van het plangebied met de daar gelegen landerijen.



2.2

Gewenste bouwplan

De bijzondere ligging van het perceel biedt kansen om de agrarische bestemming om te vormen tot woningbouw en daarmee de aantrekkingskracht van het gebied als woon- en recreatiegebied te vergroten. Door met de verschijningsvorm en plaatsing van nieuwe woningen aan te sluiten met de typologie van de voormalige keuterijen, kan op moderne wijze de ruimtelijke kwaliteiten van de oorspronkelijk bebouwingsstructuur van het ontginningslandschap versterkt worden.



Door de bestemming agrarisch te veranderen in wonen, kan met een kleiner bouwblok worden volstaan, waardoor bestaande zichtlijnen voor de toekomst worden gewaarborgd.

Vanuit initiatiefnemers is een stedenbouwkundige analyse gemaakt van een mogelijke inrichting van het plangebied ten behoeve van herontwikkeling naar woningbouw.

Het project voorziet in de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl. In bovenstaande schets zijn een drietal kavels van ca. 2000

m² ingetekend. De woningen worden via de bestaande landbouwweg ontsloten. De weg krijgt een meer openbaar karakter door toevoeging van laanbeplanting. Hiermee wordt de landschapsstructuur van wijken versterkt en meer zichtbaar gemaakt. De aanleg van een wandelpad naar de Pingo vergroot de recreatief-toeristische beleving ter plaatse.

Vanuit de stedenbouwkundige analyse komen onderstaande referentiebeelden.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van Maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Nietap. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid versus gewenste ontwikkeling

Voor Nietap zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en

afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de herontwikkeling

Er wordt voorzien in de toename van 3 woningen. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling? Volgens jurisprudentie (RvS 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In voornoemde ontwikkeling gaat het om de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is het niet nodig de ladder van duurzame verstedelijking verder toe te passen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de

openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 3.25 Woningbouw van de Provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan geen nieuwe woningbouw toelaat die buiten de afspraken vallen, die de woonregio en de provincie Drenthe hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie. De ontwikkelingen in het plangebied zijn opgenomen in het regionaal instemmingsmodel.

Voor ruimtelijke plannen heeft Noordenveld een planningslijst die 75 woningen omvat, waarmee de bouwmogelijkheden in het Ruimtelijk Kader Terheijl ruimschoots zijn afgedekt. Voorgenomen ontwikkeling gaat netto om de bouw van 1 woning ten behoeve van herbouw bestaande woning en toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl. Het toevoegen van netto 2 woningen aan de woningvoorraad, past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.2.2

Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

De wijziging naar wonen is reeds opgenomen in de gemeente planninglijst, zodat er vanuit woningbouwafspraken rekening nog ruimte is voor voorliggend bouwproject. Het verzoek is in overeenstemming met provinciaal beleid.

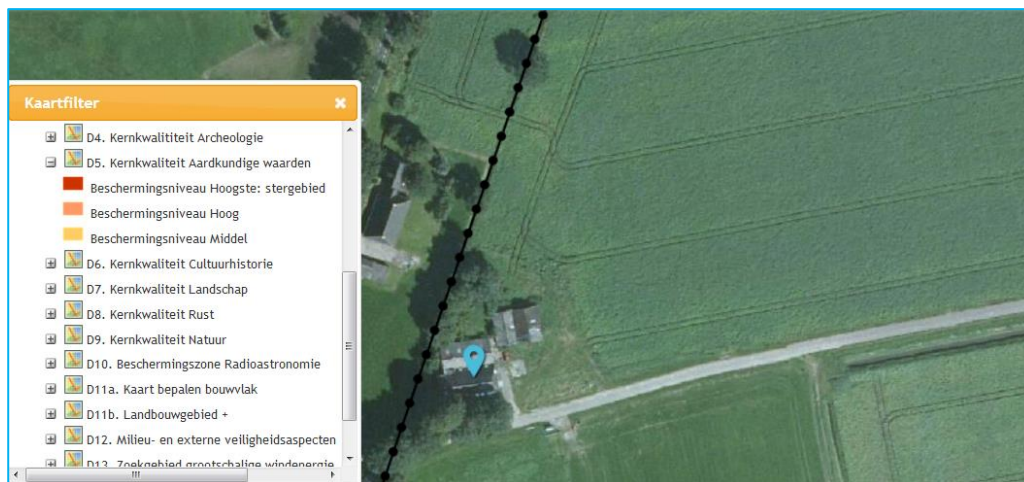
3.2.3

Kernkwaliteitenanalyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. Voor het plangebied zijn hieronder de verschillende kaarten weergegeven die laten zien of er wel of geen sprake is van een kernkwaliteit en is vervolgens aangegeven of sprake is van een kernkwaliteit van een hoger provinciaal belang dan wel dat er geen provinciaal belang van toepassing is.

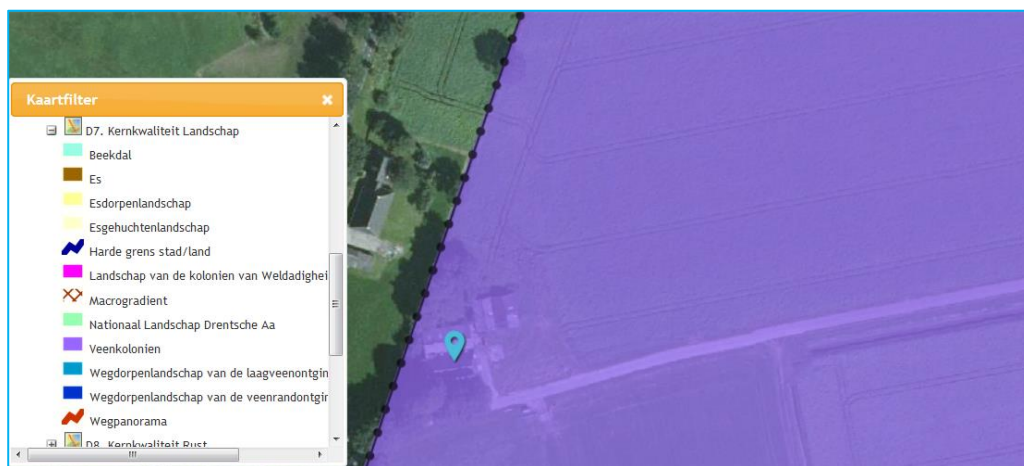
Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is geen sprake van een middelhoog tot hoog beschermingsniveau ten aanzien van aardkundige waarden.



Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van landschapstype Veenkoloniën. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt.



Kenmerken van het landschap

Het meest voorkomende landschapstype in de provincie is het hoogveenontginningslandschap. Dit landschapstype beslaat in totaal ongeveer een kwart van het gehele grondgebied van de provincie. Tot dit landschapstype behoren behalve de Drents-Groningse Veenkoloniën ook het Odoornerveen, Hoogeveen-Hollandscheveld, Smilde en enkele kleinere gebieden bij Dalen en Roden. De meeste veenontginningen in Drenthe zijn onderling verbonden door kanalenstelsels.

Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen.

Provinciaal belang

Van provinciaal belang is de samenhang tussen enerzijds het systematische ontginningsspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en anderzijds de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen.

Beleid

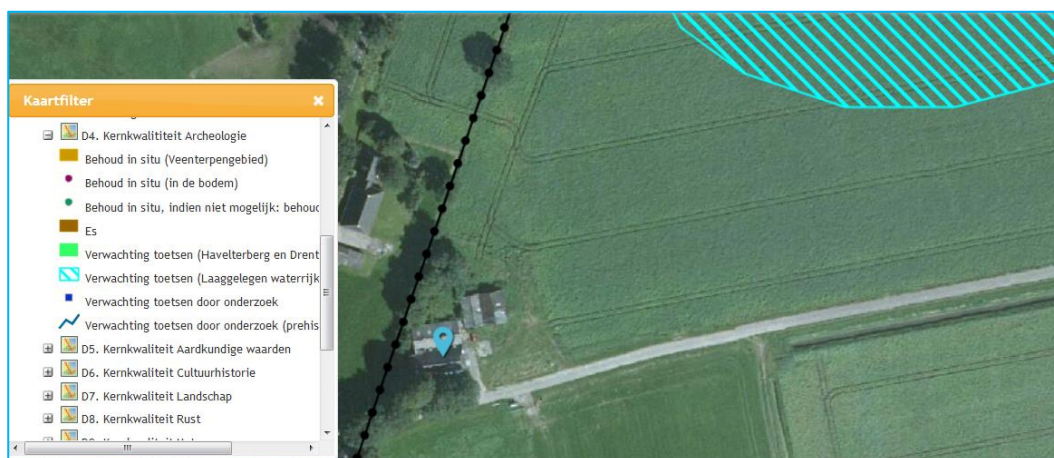
Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken.

Met de verkavelingswijze van het plan dwars op de opstreckende verkaveling worden de elementen van de veenontginningen versterkt en beter beleefbaar gemaakt. Dit geldt voor het water (de wijkstructuur wordt gehandhaafd / waar mogelijk versterkt) als voor de infrastructuur; de huidige private landbouwweg wordt openbaar en met laanbeplanting versterkt.

De drie nieuwe woningen sluiten qua verschijningsvorm en plaatsing aan op de typologie van de voormalige keuterijen, passend bij het veenontginninglandschap. Door de positionering, maat en schaal van de geplande bebouwing worden bestaande zichtlijnen op het open landschap voor de toekomst gewaarborgd. Het verzoek is in overeenstemming met de kernkwaliteit landschap.

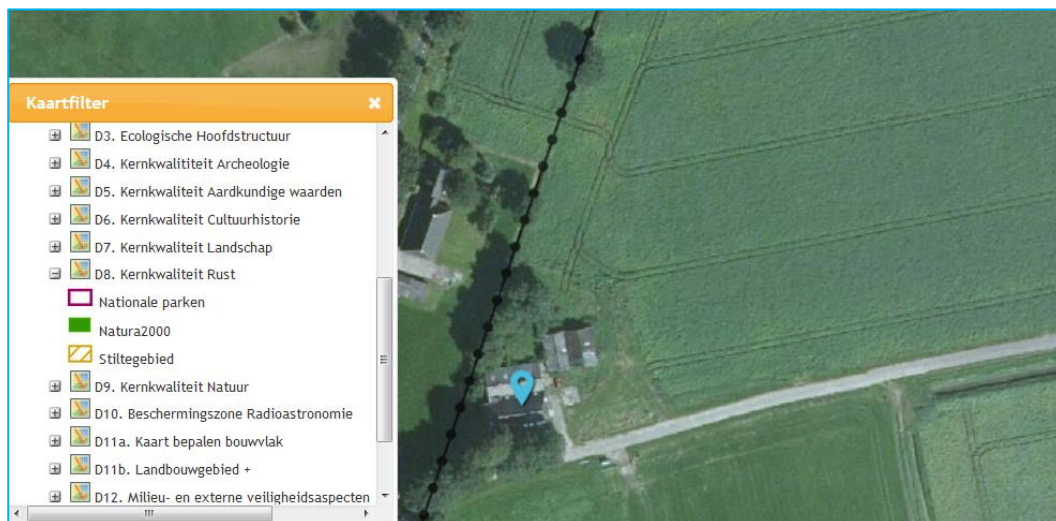
Kernkwaliteit Archeologie

Er is geen sprake van een provinciale kernkwaliteit ten aanzien van archeologie.



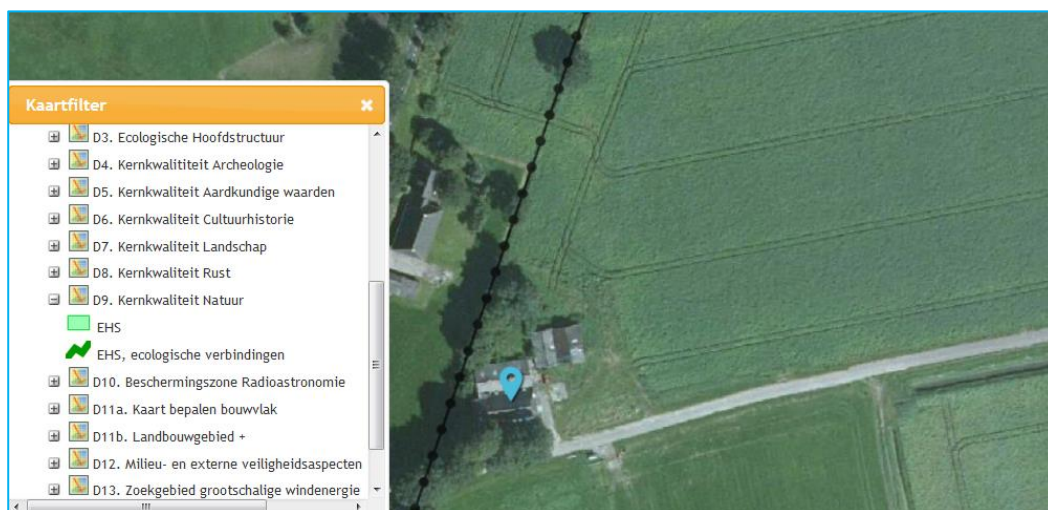
Kernkwaliteit Rust

Er is geen sprake van een kernkwaliteit 'rust'.



Kernkwaliteit Natuur

Er is geen sprake van een kernkwaliteit 'natuur'.



3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Vigerend bestemmingsplan

In de inleiding van het bestemmingsplan is aangegeven dat het huidige bestemmingsplan voor het plangebied "Buitengebied Noordenveld" uit 2013 is. De werking van dat bestemmingsplan vervalt voor onderhavig plangebied bij het in werking treden van dit bestemmingsplan "Oostindië 30 te Nietap".

3.3.2 Intergemeentelijk Structuurplan (IGS)

Op 21 oktober 2009 hebben de gemeenteraden van Noordenveld en Leek het Intergemeentelijke Structuurplan (IGS) vastgesteld. Deze is nog wel geldend maar wordt niet meer aangemerkt als actueel beleid. Vanuit deze IGS geldt nog wel het volgende.

Voor Noordenveld is er ruimte voor 75 woningen. Hiermee zijn de bouwmogelijkheden in het Ruimtelijk Kader Terheijl ruimschoots afgedekt. Voorgenomen ontwikkeling gaat netto om 2 extra woningen. De huidige bedrijfswoning betreft al een woonfunctie. Het toevoegen van 2 woningen aan de woningvoorraad past binnen de uitgangspunten van het IGS.

3.3.3 Landschapsbeleidsplan

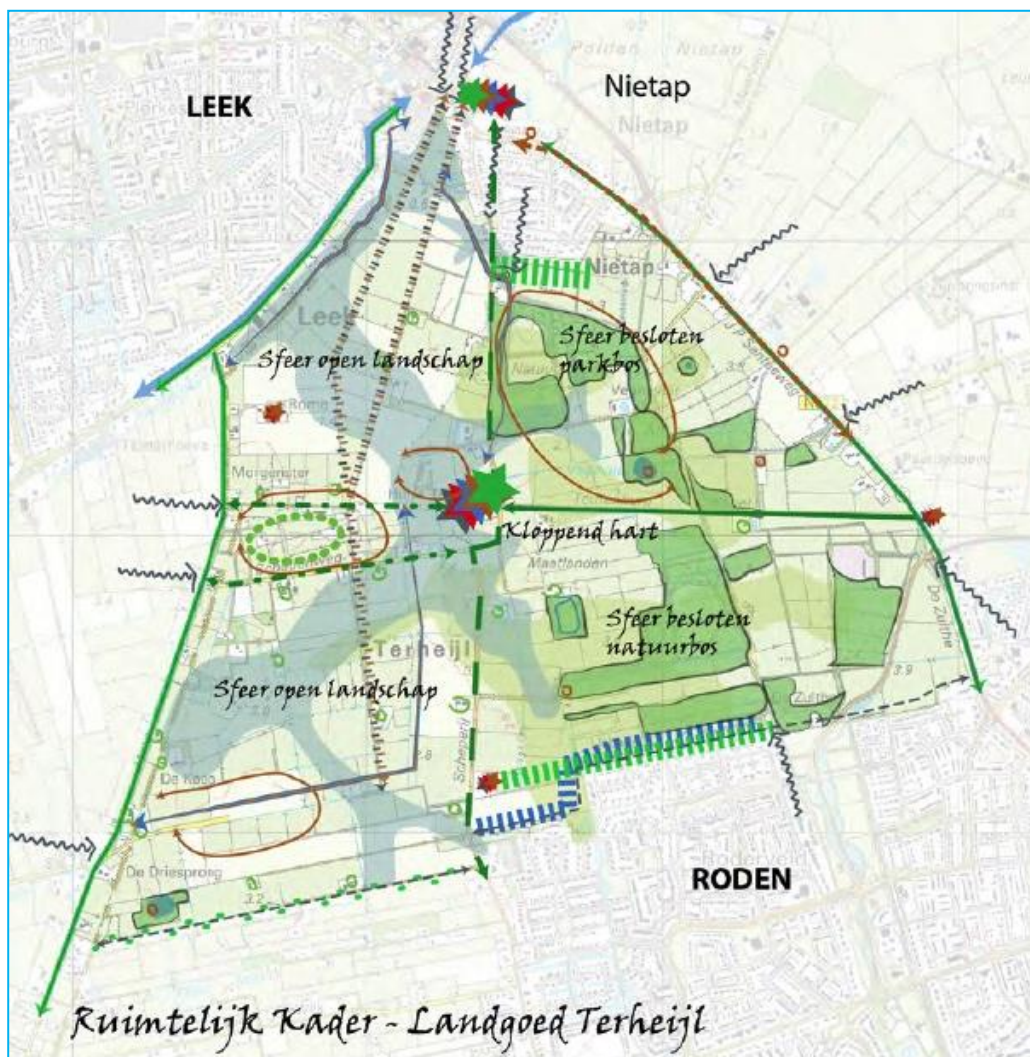
Het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is in augustus 2003 vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan voor het buitengebied van de gemeente Noordenveld betreft een visie waarin ruimte geboden wordt voor nieuwe processen, waarbij de bestaande waarden versterkt en behouden dienen te blijven. Een belangrijke doelstelling van het Landschapsbeleidsplan Noordenveld is het behouden en herstellen van landschappelijke kwaliteiten en het versterken van identiteit en eigenheid van het buitengebied van de gemeente Noordenveld. Het landschap van Noordenveld is ontstaan door een eeuwenlang agrarisch gebruik. Dit is in het buitengebied op veel plekken nog goed terug te zien in de verschillende ontginningstypen. Daarnaast zijn er in de gemeente veel cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waardevolle plekken en elementen te vinden, die zorgen voor de 'leesbaarheid' van het landschap.

Voor veenkoloniale gebieden waar het plangebied deel van uitmaakt betekent dit dat het ontginningsspatroon (de regelmatige opbouw en ontginningsrichting- de sterke wijkenstructuur haaks op Oostindië – en maatvoering) herkenbaar gehouden dient te worden. De ruimtelijke maatregelen die voor Oostindië benoemd worden zijn:

- handhaven en versterken kleinschaligheid en richting van de verkaveling door aanplant van elzensingels;
- behouden van de hoofdrichting van deze ontginning (west-oost).

Met de verkavelingswijze van het plan dwars op de opstreckende verkaveling worden de elementen van de veenontginningen versterkt en beter beleefbaar gemaakt. Dit geldt voor het water (de wijkstructuur wordt gehandhaafd / waar mogelijk versterkt) als voor de infrastructuur; de huidige private landbouwweg wordt openbaar en met laanbeplanting versterkt, waarbij de projectie west-oost gericht blijft.

Onderstaand een weergave van de beoogde laanbeplanting ter versterking van waarden.



Binnen het ruimtelijk kader valt het plangebied in het deelgebied van het open landschap. In dit deelgebied wordt ingezet op het versterken van de elementen van veenontginningen, de waterstructuur en het versterken van de groene begrenzingsen.

Weging:

Met de verkavelingswijze van het plan dwars op de opstreckende verkaveling worden de elementen van de veenontginningen versterkt en beter beleefbaar gemaakt. Dit geldt voor het water (de wijkstructuur wordt gehandhaafd / waar mogelijk versterkt) als voor de infrastructuur; de huidige private landbouwweg wordt openbaar en met laanbeplanting versterkt.

De herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl sluit qua verschijningsvorm en plaatsing aan op de typologie van de voormalige keuterijen, passend bij het veenontginninglandschap. Door de positionering, maat en schaal van de geplande bebouwing worden bestaande zichtlijnen op het open landschap voor de toekomst gewaarborgd.

Daarnaast biedt het plan de mogelijkheden om vanaf de toegangsweg een wandelpad te realiseren naar de zuidelijk gelegen pingo ruïne (het ven van Oostindië). Op deze manier wordt met de woningontwikkeling op constructieve wijze bijgedragen aan de eenheid en structuur van landgoed Terheijl en wordt een positieve bijdrage geleverd aan het uitbreiden van het wandelnetwerk.

Conclusie:

De planontwikkeling versterkt de kenmerkende waarden en kwaliteiten van het open veenontginningslandschap en sluit daarmee aan op het behoud en versterken van de historie van landgoed Terheijl

3.3.5

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP)

Op 16 januari 2013 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld door de Raad van de gemeente Noordenveld. Op 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken (Wgw) in werking getreden. Deze wetgeving stelt de gemeente beter in staat een bijdrage te leveren aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd gebied. De gemeente heeft met deze wet de zorgplichten gekregen voor hemel- en grondwater binnen bebouwd gebied.

De gemeente dient in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) naast de gebruikelijke zorg voor de riolering vast te leggen hoe zij deze wettelijke zorgplichten voor hemelwater en grondwater in gaat vullen. We noemen dit GRP dan ook het verbrede GRP (vGRP) vanwege de uitbreiding met de nieuwe zorgplichten.

Toetsingskader gemeentelijke watertaken

Er zijn meerdere doelen gesteld ten aanzien van de gemeentelijke watertaken. Ook is in bestuursakkoorden vastgelegd dat moet worden ingespeeld op de verwachte klimaatsverandering.

Vanuit het hemelwaterbeleid wordt naar redelijkheid een inspanning gevraagd van bewoners, bedrijven en overheid. Hiervoor wordt bij ontwikkelingen onderscheid gemaakt naar een toename van het verhard oppervlak en een ontwikkeling zonder toename van verhard oppervlak.

Onder dit laatste valt het opbreken van verharding, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe verharding en sloop en nieuwbouw van gebouwen. In die zin zijn er drie situaties te onderscheiden voor de omgang met hemelwater:

- 1) afkoppelen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een reeds bebouwde locatie;
- 2) afkoppelen /bergen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een nieuw
- 3) aangelegde locatie;
- 4) afkoppelen van hemelwater afkomstig van bestaande bebouwing.

Het afkoppelen/bergen van hemelwater is geregeld voor de eerste twee situaties. Het afkoppelen van hemelwater afkomstig van nieuwbouw op een reeds bebouwde locatie is een verplichting die volgt uit de aan te vragen omgevingsvergunning.

Voor het bouwplan zal het uitgangspunt zijn dat vrijkomend hemelwater wordt afgevoerd naar rondom gelegen sloten/greppels. Extra compensatie is niet nodig. Grijs afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

3.3.6 **Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)**

In het GVVP wordt beschreven hoe het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer eruit ziet. De actualisatie is uitgevoerd in 2014 en het geactualiseerde GVVP 2015-2025 is op 22 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Parkeerbehoefte

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de verwachte bijbehorende parkeerbehoefte (in aantal parkeerplaatsen) uitgerekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen van de gemeente Noordenveld. Hierbij geldt dat binnen de gemeente ervoor is gekozen voor het toepassen van de CROW-bandbreedtes in de parkeercijfers waarbij de gemiddelde bandbreedte het uitgangspunt is.

Alle parkeerplaatsen, ten behoeve van de woningen moeten binnen het plangebied worden gerealiseerd. In paragraaf 4.10 Verkeer en vervoer is het parkeren beschreven.

3.3.7 **Welstandsnota**

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota voor de gemeente Noordenveld vastgesteld. De welstandsnota beoogt versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer het uiterlijk van individuele gebouwen en bouwwerken en de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen.

De welstandstoets is een belangrijk instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. Bij aanvragen van een omgevingsvergunning worden bouwplannen getoetst aan de welstandscriteria. In de nota is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, waarvoor verschillende welstandscriteria zijn opgenomen. De criteria spitsen zich toe op materiaalgebruik, ligging, vorm en massa.

Het plangebied valt in de welstandsnota onder het onderdeel Buitengebied 'jonge veldontginningen'. De volgende welstandscriteria zijn hierbij van toepassing:

Ligging/situering

- bebouwing verspreid over het buitengebied, soms geclusterd langs doorgaande hoofdwegen;
- bebouwing ligt vrij in de ruimte, soms met lange toeritten tot het erf (conform huidige situatie);
- de representatieve gevel is georiënteerd op de weg;
- bijgebouwen achter hoofdgebouw of vormen samen met • hoofdgebouw in hun onderlinge compositie een duidelijk geheel;
- bijzondere complexen kunnen afwijken;
- streven naar een goede overgang tussen straat en particulier erf middels eenvoudige groenaanleg.

Maatvoering/massa

- de hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met duidelijke kap;
- geen van origine gebiedsvreemde hoofdvorm;
- bij boerderijen is een duidelijk onderscheid tussen woonhuis en bedrijfsgebouwen onder andere door afzonderlijke vormgeving, verschil in nokhoogte en massaopbouw;

- bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.

Vorm/gevelopbouw

- gevelindeling varieert van modern tot traditioneel, waarbij de gevelopeningen een verticale gerichtheid hebben;
- detaillering is eenvoudig maar verzorgd (zoals blijkt uit duidelijke dagmaten, zorgvuldige kozijn- en raamverhoudingen;
- zorgvuldig vormgegeven goten en dergelijke);
- nieuwe invullingen kunnen anders, mits ze respect tonen voor omliggende kwaliteiten (zonder dat daarbij direct sprake is van imitatie).

Materiaal/kleurgebruik

- gevels met toepassing van baksteenachtige materialen in aardekleuren en/of hout;
- bij voorkeur daken met riet en/of gebakken pannen, met uitzondering van hoogglans geglaazuurde en daarmee gelijk te stellen pannen die niet passend zijn in een landelijke omgeving;
- afwijkende dakbedekking moet in harmonie zijn met de omgeving;
- materiaalgebruik variërend van traditioneel tot modern;
- afwijkende materialen dienen respectvol te zijn ten opzichte van omliggende kwaliteiten;
- kleurgebruik in gedekte tinten.

3.3.8

Omgevingsvisie Noordenveld 2030

Op 8 februari 2017 heeft de raad de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vormt de basis voor het opstellen van dorps-/gebiedsvisies, ruimtelijke plannen of omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Wat Noordenveld uniek maakt in 2030 is weergegeven op de strategische visiekaart, bij de ambities voor de deelgebieden en beschreven bij de kernwaarden.

Zo staat er over de landgoederenzone Terheijl het volgende genoemd in de omgevingsvisie.

Ambities per gebied

Landgoederen

De drie landgoederen Mensinge – Terheijl – Nienoord versterken elkaar ecologisch en economisch. De visie voor het landgoed Terheijl is verwoord in het ruimtelijk kader Terheijl. Er is ruimte voor nieuwe landgoederen in de gemengde gebieden, waardoor omringende gebieden recreatief en/of ecologisch worden verbonden.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan kan gesteld worden dat in paragraaf 3.3.4 reeds is beschreven in welke mate het bestemmingsplan een positieve bijdrage levert binnen de ruimtelijke kaders van Landgoed Terheijl en daarmee past dit bestemmingsplan ook binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Vanuit het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld" heeft het perceel aan de west- en noordoostkant de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Deze gronden zijn beschermd voor het behoud en bescherming van de aanwezige archeologische waarden.



Voor deze dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat bij iedere ruimtelijke (en bodem verstorende) ingreep dieper dan 0,30 meter al een nader onderzoek naar archeologie nodig is. Er is voor dit bouwplan vrijstelling van onderzoek gegeven, omdat het te verstoren oppervlakte binnen deze dubbelbestemming onder de provinciale vrijstellingsnorm van 1000 m² ligt.

De te bouwen woningen (3 stuks) mogen op basis van de regels maximaal 150 m² per woning groot zijn en daarbij mag iedere woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen hebben. In totaliteit maximaal 750 m² aan te verstoren oppervlakte. Dat is minder dan de genoemde 1000 m² en zodoende is er geen onderzoek nodig.

Het overige gebied was in gebruik als tuin en zal ook binnen de nieuwe invulling in gebruik blijven als tuin en hier zijn geen bodemingrepen voorzien.

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is wel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De onderzoeksrapportage is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn door Sigma de volgende aanbevelingen gedaan.

Aanbevelingen

1. De bovengrond t.p.v. het erf, bovengrondmengmonster MM1, bevat o.a. een verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek). Om meer inzicht te verkrijgen of er in dat geval sprake is van een diffuse bodemverontreiniging of juist van puntbron(nen) wordt geadviseerd het samengestelde bovengrondmengmonster MM1 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters individueel te analyseren op het gehalte PAK.
2. De bovengrond t.p.v. het erf, bovengrondmengmonster MM3, bevat o.a. een verhoogd gemeten gehalte zink (zwarte metalen) t.o.v. de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek). Om meer inzicht te verkrijgen of er in dat geval sprake is van een diffuse bodemverontreiniging of juist van puntbron(nen) wordt geadviseerd het samengestelde bovengrondmengmonster MM3 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters individueel te analyseren op het gehalte zink.
3. In de aanwezige puinhoudende bodemlaag t.p.v. boring 3 is asbest verdacht materiaal aangetroffen. In de grond t.p.v. het erf is op meerdere plaatsen puinhoudend materiaal in de grond aangetroffen. Op het erf is sprake van buitentpassingen van asbesthoudend materiaal. Op basis van het bovenstaande wordt het erf van de locatie Oostindië nr. 30 te Nietap als verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem aangemerkt. Onderzoek naar asbest in de grond en puin t.p.v. de onderzoekslocatie, is in het kader van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd, op aangeven van de opdrachtgever, in deze fase, buiten beschouwing gelaten. Op basis van dit onderzoek kan daardoor geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puinlagen. Gezien de zintuiglijke waarnemingen wordt de locatie als verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem en/of in puin aangemerkt. Om inzicht te krijgen in de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem en in de aanwezige puinverharding wordt geadviseerd een onderzoek asbest in de bodem en puin conform NEN 5707 en NEN 5897 uit te voeren. Voorafgaand aan de

uitvoering van een bodemonderzoek asbest in grond dient vooraf het maaiveld ontdaan te worden van hoge vegetatie.

4. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (bovengrondmengmonster MM1 en MM3) mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "industrie" en als zodanig beperkt toepasbaar is. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (bovengrondmengmonster MM2) mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "wonen" en als zodanig eveneens beperkt toepasbaar is. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Vanuit de RUD Drenthe is de volgende beoordeling gedaan op het bodemonderzoek en de gedane aanbevelingen.

Uit het door Sigma op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek (d.d. 6 maart 2017, rapportnummer 17-M7976) blijkt dat de bodem in de huidige situatie niet geschikt is voor de beoogde bestemming. In twee mengmonsters van de bovengrond wordt de norm voor nader onderzoek overschreden. Het gaat om de stoffen PAK en zink. Daarnaast is de puinhoudende bovengrond van de locatie verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem. Er is ter plaatse van één van de boringen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de bebouwing.

Aanbevolen wordt om na de sloop van de bebouwing (geen graafwerkzaamheden!) nader/aanvullend onderzoek uit te voeren. Het gaat om:

- Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de bebouwing (incl. asbest);
- Nader onderzoek naar de verontreiniging met PAK en met zink in de bovengrond;
- Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bovengrond (hiervoor is verwijdering naar het aanwezige groen op de locatie noodzakelijk om een goede maaiveldinspectie mogelijk te maken);
- Op een deel van de locatie is asfalt aanwezig. Met het uit te voeren onderzoek wordt aanbevolen om dit asfalt te onderzoeken op teerhoudendheid, ivm de afvoer hiervan.

Pas na uitvoer van deze onderzoeken kan de financiële haalbaarheid met betrekking tot de bodemkwaliteit worden bepaald.

Overeenkomstig deze aanbevelingen wordt het nader/aanvullend onderzoek uitgevoerd nadat de bebouwing is gesloopt.

4.3

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Het alleen benoemen van cultuurhistorische of archeologische aspecten is niet voldoende. Gevraagd wordt op welke wijze cultuurhistorie wordt doorvertaald in een bestemmingsplan. Het Rijk verstaat onder cultuurhistorie de volgende drie onderdelen:

1. Archeologie;
2. Historische geografie;
3. Historische stedenbouw/architectuur.

In de toelichting van een bestemmingsplan moet aan al deze drie aspecten aandacht worden besteed. De gemeente Noordenveld werkt momenteel aan het ontwikkelen van een cultuurhistorisch kwaliteitskader. De gemeente wil haar cultuurhistorisch erfgoed niet alleen in beeld brengen, maar ook benoemen tot een van de dragende kwaliteiten in de ruimtelijke ordening. Door het opstellen van deze nota maakt de gemeente op voorhand inzichtelijk welke cultuurhistorische waarden er zijn, welke ambities de gemeente daar mee heeft en hoe met deze cultuurhistorische waarden om moet worden gegaan als er ontwikkelingen zijn.

Het onderdeel Archeologie is reeds verwoord in paragraaf 4.1. Onderstaand zal nader worden ingegaan op de cultuurhistorie, waarbij de informatie over cultuurhistorie afkomstig is vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl.



Onderstaand de aandachtspunten die in algemene zin gelden voor het onderdeel cultuurhistorie binnen het Ruimtelijk Kader Terheijl:

- Versterken en beleefbaar maken van de lokale cultuurhistorische ontwikkelingen passend bij de totale identiteit van het landgoed Terheijl, de specifieke lokale eigenschappen van deelgebieden en bijzondere plekken en elementen in het landgoed;
- Leesbaar landschap, elementen uit verschillende tijden, van de monniken tot nu, zichtbaar maken in het landschap;
- De verhalen en de geschiedenis over bewoning en gebruik van het gebied worden weer waarneembaar;
- De verhalen en de geschiedenis dragen bij aan de recreatieve beleving en zijn waarneembaar als educatief element.

Binnen het ruimtelijk kader valt het plangebied in het deelgebied van het open landschap. In dit deelgebied wordt ingezet op het versterken van de elementen van veenontginningen (de opstreckende verkaveling dwars op de linten), de waterstructuur (herstellen historische loop Drentse Wijk, ven van Oostindië) en versterken van de groene begrenzingen.

Op het erf gaan woningen worden opgericht met dezelfde nokrichting als de huidige boerderij. Hierbij wordt gedacht aan hedendaagse architectuur met duidelijke referentie naar de oorspronkelijke bebouwing en een sterke relatie met de omgeving. Hierachter krijgt het erf een groene omsingeling, waarbij met name de oost-westelijke singels dicht worden. Op deze manier voegt het erf zich optimaal in de maat en schaal van het wooncluster aan Oostindië en worden de schuren goed landschappelijk ingepast.

De woningen worden via de bestaande landbouwweg ontsloten. De weg krijgt een meer openbaar karakter door toevoeging van laanbeplanting. Hiermee wordt de landschapsstructuur van wijken nog meer versterkt en meer zichtbaar gemaakt.

Door met de verschijningsvorm en plaatsing van nieuwe woningen aan te sluiten met de typologie van de voormalige keuterijen, kan op moderne wijze de ruimtelijke kwaliteiten van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het ontginningslandschap versterkt worden.

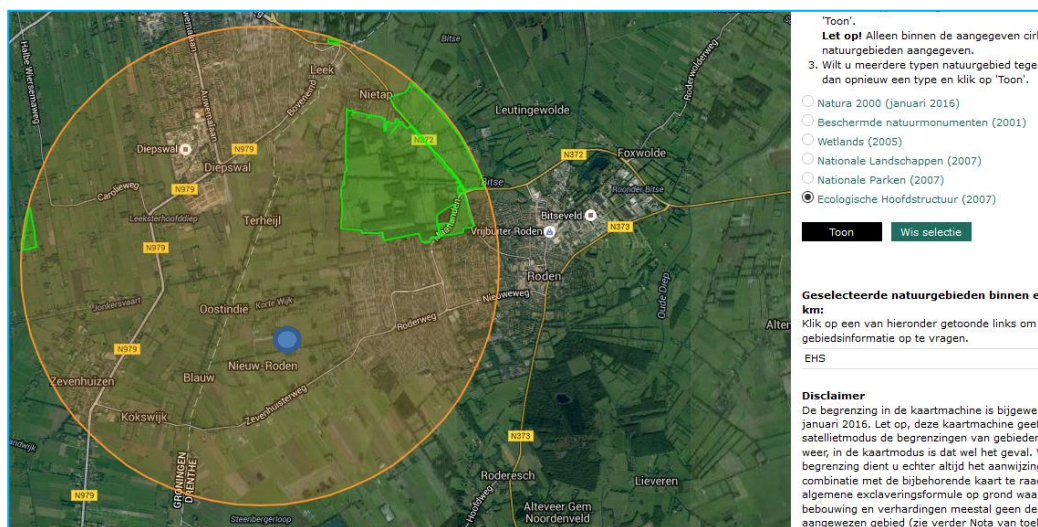
Ook zal worden voorzien in de aanleg van een wandelpad naar de Pingo toe, hetgeen een positieve bijdrage levert aan de herkenbaarheid van historische en gebiedseigen waterstructuren en tevens van recreatieve betekenis is.

4.4

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Hierna een weergave van de eventuele ligging van eventuele natuurgebieden in de directe omgeving (binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied).



Op ca. 1,1 kilometer van het plangebied bevindt zich onderdelen van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Het plangebied bevindt zich niet zelf in een dergelijk natuurgebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van activiteiten die vallen onder de verbodsactiviteiten is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door ecologisch onderzoeksbureau EcoMilieu. De door EcoMilieu opgestelde rapportage daarvan, bekend onder de gegevens "Ecologisch onderzoek Oostindië 30 Nietap, rapportnummer EM16104, d.d. 7 december 2016 is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgen de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek:

Conclusies en aanbevelingen Soortbescherming Wnb

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Vleermuizen;
- Jaarrond beschermde kerkuil, gierzwaluw en huismus;
- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen, geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Vleermuizen, vaste rust- of verblijfplaatsen en vliegroutes

Momenteel is niet duidelijk of in de te slopen opstallen functies van vleermuizen voorkomen. Om een overtreding van de Wnb te voorkomen is het daarom noodzakelijk aanvullend onderzoek naar gebruiksfuncties van potentieel aanwezige vleermuissoorten te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullend onderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit BIJ12 (BIJ12, 2017). Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Wnb, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt, dat twee veldbezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) t.b.v. zomer- en kraamverblijfplaatsen onderzoek en twee veldbezoeken in de periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen een uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) t.b.v. paarverblijfplaatsen onderzoek aan het onderzoeksgebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken dienen te worden uitgevoerd door een ter zake kundige met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion.

Jaarrond beschermde kerkuil, gierzwaluw en huismus

De nesten van de kerkuil, gierzwaluw en huismus zijn jaarrond beschermd. Momenteel is niet duidelijk of de te slopen opstallen nesten bevatten van de kerkuil, gierzwaluw of huismus. Het is daarom nodig het eventuele voorkomen van nesten van deze soorten in kaart te brengen. Voor de kerkuil dienen drie gerichte veldbezoeken uitgevoerd te worden in de periode van begin februari tot en met half oktober (Soortenstandaard kerkuil, DR, 2014). Voor de gierzwaluw betekent dit dat er twee gerichte veldbezoeken plaats dienen te vinden in de beste periode 1 juni t/m 15 juli (Soortenstandaard gierzwaluw, DR, 2014). Het gierzwaluwonderzoek kan deels worden gecombineerd met

het vleermuisverblijfplaatsenonderzoek. Voor de huismus dienen er twee gerichte veldbezoeken plaats te vinden in de periode 1 april t/m 15 mei of 4 veldbezoeken in de periode van 10 maart t/m 20 juni. Na 20 juni dienen er meer bezoeken plaats te vinden (Soortenstandaard huismus, DR 2014).

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden. Zorgplicht

Voor de Nederlandse soort- en gebiedsbescherming gelden tevens de algemene beschermingsmaatregelen van Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

Conclusies en aanbevelingen Gebiedsbescherming Wnb en NNN

Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde N2000 gebied Leekstermeergebied ligt op een afstand van ca. 3,4 kilometer noordoostelijk van het plangebied. In het N2000 Leekstermeergebied zijn geen Habitattypen aangewezen, waardoor een toetsing aan de Gebiedsbescherming Wnb niet van toepassing is. Vervolgstappen in het kader van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming zijn dan ook niet aan de orde.

Natuur Netwerk Nederland beleid

Het plangebied ligt niet binnen de NNN begrenzing. Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van omliggende NNN gebieden en de beperkte lokale activiteiten die gepaard gaan met de geplande werkzaamheden, kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN uitgesloten worden. De

geplande werkzaamheden passen daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Drenthe.

Aanvullend onderzoek

Uit het oriënterend onderzoek (Gerritsen R. 2017, EcoMilieu, rapport EM16104), kwam naar voren dat aanvullend onderzoek nodig is naar beschermde natuurwaarden onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit aanvullend onderzoek, eveneens uitgevoerd door ecologisch onderzoeksbureau EcoMilieu, is uitgevoerd om te bepalen of (functies van) beschermde gierzwaluwen, huismussen, kerkuil en vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen opstallen. Dit aanvullend onderzoek is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Resultaten aanvullend onderzoek

Gierzwaluw

In het plangebied zijn tijdens de gierzwaluw veldbezoeken geen overvliegende gierzwaluwen aangetroffen boven of in het plangebied. In het plangebied zijn daardoor nestfuncties van de gierzwaluw uit te sluiten.

Huismus

In het plangebied zijn tijdens de quickscan op 21-11-2016 als ook tijdens de aanvullende veldbezoeken ten aanzien van de huismus geen huismussen aangetroffen. In het plangebied zijn daardoor nestfuncties van de huismus uit te sluiten.

Kerkuil

Tijdens het veldbezoek ten aanzien van de quickscan op 21-11-2016 zijn in de schuur die aan het huis zit oude braakballen en uitwerpselen van de jaarrond beschermde kerkuil aangetroffen. Alle braakballen zijn verzameld en meegenomen. Tijdens alle veldbezoeken zijn de opstallen afgezocht op nieuwe braakballen of uitwerpselen van de kerkuil, maar deze zijn niet aangetroffen. In het plangebied zijn daardoor geen nestfuncties van de kerkuil aangetroffen of te verwachten.

Vleermuizen

Ten tijde van de vleermuis veldbezoeken zijn geen uit- of invliegende, dan wel baltsende of zwermende vleermuizen waargenomen. In of rond het plangebied zijn geen vliegroutes aangetroffen. Er zijn tijdens de veldbezoeken in het plangebied alleen foeragerende exemplaren waargenomen van gewone dwergvleermuis (totaal 17x) waargenomen. Alle gewone dwergen kwamen vanuit de doorgaande straat Oostindië aangevlogen, vlogen een paar rondjes rond de bomen voor de boerderij om vervolgens hun foerageerroute weer te vervolgen richting de doorgaande Oostindië.

Overige beschermde soorten

Tijdens de veldbezoeken is verder intensief gezocht naar aanwijzingen/sporen die kunnen duiden op de aanwezigheid van overige beschermde soorten zoals o.a. beschermde plantensoorten en steenmarter. In het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken, zoals verwacht, geen aanwijzingen of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van overige beschermde soorten.

Conclusies aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming

In het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van de gierzwaluw, huismus, kerkuil en vleermuizen aangetroffen of te verwachten. Overige beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming zijn tevens niet aangetroffen in het plangebied. In en

rond het plangebied zijn geen vliegroutes van vleermuizen aangetroffen. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de foerageerroutes langs de doorgaande Oostindië en hoeveelheid alternatieve foerageergebieden in de directe omgeving van het plangebied, worden door de geplande ingrepen tevens geen nadelige effecten verwacht op aanwezige foerageerroutes van vleermuizen.

De geplande ingrepen houden voor deze en alle andere in provincie Drenthe onder de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten, geen overtreding in van de verbodsbepalingen Wet natuurbescherming.

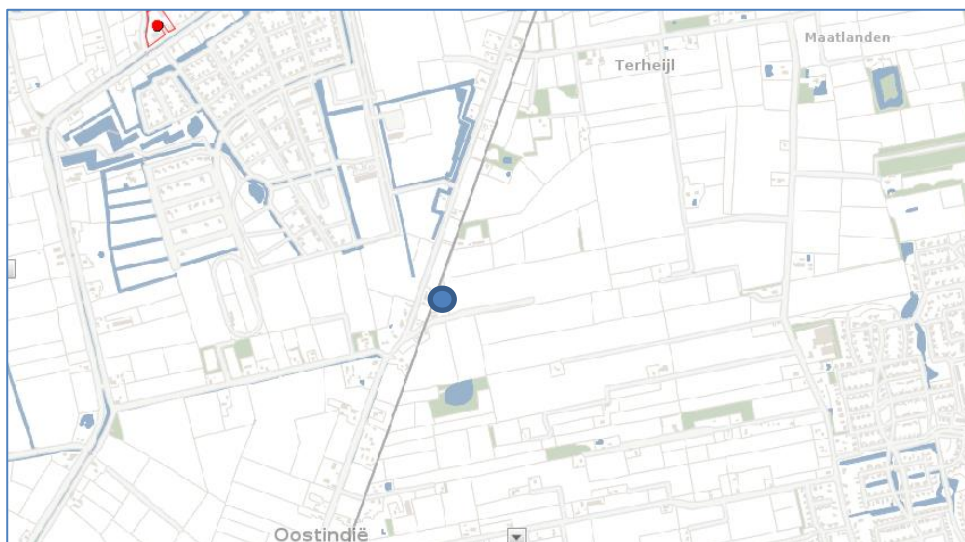
4.5

Fysieke veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting.

Woningen worden op basis van het Bevi echter wel aangemerkt als (beperkt) 'kwetsbare objecten', zodat ook beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het perceel inrichtingen of transportleidingen of infrastructurele routes bevinden waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en die van invloed zijn of kunnen zijn op het ruimtelijk initiatief.

Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Drenthe. Dit levert het volgende beeld op, met als blauwe aanduiding het plangebied.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.4 *Hoogspanningsmasten*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.5 *Route gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen routes waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de nabijheid.

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 **Overige kabels en leidingen**

Kabels, leidingen en straalpaden

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In dit plangebied zijn geen overige relevante leidingen aanwezig die in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden.

4.7 **Geluid (Wet geluidhinder)**

Voor het aspect geluidhinder is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de te realiseren woningen in het plangebied. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw.

Wegverkeerslawaai

Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat langs alle wegen zones aanwezig zijn. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

De weg langs het plangebied is een doodlopende weg, hier zal straks na de bouw van de woningen alleen bestemmingsverkeer langskomen. Deze weg heeft een dusdanig lage verkeersintensiteit dat hier geen geluidhinder vanuit optreedt. De weg Oostindië die Terheijl en Oostindië verbindt kent een maximumsnelheid van 60 km/uur en derhalve een geluidzone van in dit geval 250 meter (vanwege ligging in buitenstedelijk gebied). De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Door onderzoeksbureau Kraaij Akoestisch Adviesbureau is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De door Kraaij BV opgestelde rapportage daarvan, bekend

onder de gegevens "Akoestisch Onderzoek Nieuwbouwplan Oostindië 30 te Nietap", rapportnummer VL.1641.R01, d.d. 1 december 2016 is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt, integraal overgenomen, een weergave van de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

In onderhavige situatie is de planlocatie gelegen langs de Oostindië en in de nabijheid van de Oostindischewijk. Deze wegen zijn beiden zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze wet moet de geluidbelasting op de woningbouwlocatie, welke binnen de geluidzone van deze weg zijn gelegen, worden bepaald. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de Oostindischewijk, de lage etmaalintensiteit op deze weg en de afschermdende werking van de omliggende bebouwing, is de geluidbelasting vanwege de Oostindischewijk dermate laag, dat deze niet nader is onderzocht.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege de Oostindië is de hoogst berekende geluidbelasting 42 dB, berekend op de westzijde van het bouwblok. Aan de noord- en zuidzijde van het bouwblok bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 39 en 35 dB. Hieruit kan geconcludeerd worden dat op het hele plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus niet noodzakelijk.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is vastgesteld, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en een aanvraag hogere grenswaarde dus niet noodzakelijk is in onderhavige situatie, dienen de woningen, voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, op grond van het Bouwbesluit alleen te voldoen aan de minimumeis van 20 dB. Een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie is daarom niet noodzakelijk.

4.8

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

Voorname herontwikkeling voorziet in de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl en blijft hiermee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 M.E.R.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. onder nr. 11, 2e in de D lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving blijft het aantal woningen en de oppervlakte van het plangebied onder de drempelwaarde zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit gewijzigd. Met als gevolg dat een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk is, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

De resultaten van de onderzoeken, zoals deze zijn samengevat in de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4 laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Zodoende kan worden geconcludeerd dat gezien de grootte en aard van de ingrepen er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Op grond hiervan is het verrichten van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.10 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.



In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen woningen gelegen.

Het plangebied ligt op een zodanige afstand van andere (bedrijfs)bestemmingen dat er vanuit het aspect van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid

4.11 Verkeer en Vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Het bestemmingsplan voorziet in de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen vanuit het Ruimtelijk Kader Terheijl. Gezien het bepaalde in het GVVP moet er voor de berekening uitgegaan worden van de gemiddelde bandbreedte. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied is de parkeernorm het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW, oftewel $(2,0 + 2,8) / 2 = 2,4$ parkeerplaats per woning. Voor 3 woningen is dat een minimum van $3 \times 2,4 = 7,2 = 8$ parkeerplaatsen.

Het plangebied is voldoende groot om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte, zodat parkeren geen probleem vormt.

4.12 Watertoets

De watertoets is een onderzoek van de overheid naar schadelijke effecten op het watersysteem die veroorzaakt kunnen worden door bijvoorbeeld de bouw van een woning of een infrastructuurproject. Ook plannen die een impact kunnen hebben op het watersysteem zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen worden onderworpen aan de watertoets.

Op 15 september 2016 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de ingevulde vragenlijst blijkt dat er sprake is van de zogeheten Standaard Waterparagraaf (korte procedure). Het watertoetsdocument is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Met deze bijlage dient bij de verdere planuitwerking rekening te worden gehouden.

Concreet betekent het voor dit bouwplan dat grijs afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel. Er hoeft vanwege de afname aan verhard oppervlakte niet nader gecompenseerd te worden. Verder zal het schone hemelwater afgevoerd worden naar greppels/sloten rondom het plangebied.

5

Hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. In het kader van het kostenverhaal en om enkele maatregelen af te spreken (o.a. compensatie voor landgoed Terheijl) wordt daartoe een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, te weten:

1. Provincie Drenthe;
2. Waterschap Noorderzijlvest.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft per brief van 29 januari 2018 gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan. De brief is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De provincie heeft verzocht de diverse provinciale kernkwaliteiten te benoemen in relatie tot het plan en heeft verzocht het onderdeel cultuurhistorie nog verder te verdiepen. In de toelichting is een paragraaf 'provinciale kernkwaliteiten' toegevoegd (paragraaf 3.2.3) bij het onderdeel provinciaal beleid, ook is de paragraaf cultuurhistorie (paragraaf 4.3) nader aangevuld.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap heeft per brief van 5 oktober 2017 laten weten in te kunnen stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. De brief is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 maart 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

Deze bestemming is primair bedoeld voor het wegbestemmen van het restant van het agrarische bedrijf.

Artikel 4 : Wonen

De reguliere woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse zijn 3 woningen toegestaan. De hoofdgebouwen van de woningen worden gebouwd in het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. In verband met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 is de bestaande regeling voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen van de gemeente Noordenveld gewijzigd. Hierdoor sluit de regeling in het bestemmingsplan beter aan op datgene wat er op basis van dat Besluit zonder vergunning mag worden gebouwd. Daarbij is wel in aanmerking genomen dat de bebouwingsmogelijkheden ruimtelijk verantwoord moeten zijn.

De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 4 en 9 meter.

Binnen de woonbestemming zijn aan huis verbonden werkactiviteiten bij recht toegestaan, alsmede kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfastvoorziening. Het gebruik voor deze activiteiten is toegestaan voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 45 m², indien de activiteiten gezamenlijk

worden gebezigd. Ook is onder voorwaarden de aanleg van een paardenbak bij recht mogelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 6 : Overige regels

In dit artikel is geregeld welke kaders er liggen voor het parkeren.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergeschikte bouwdelen opgenomen en is aangegeven op welke punten de aanvullende werking van de Bouwverordening niet van toepassing is. In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen. In dit bestemmingsplan is een verbod opgenomen voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Dit verbod geldt voor alle bestemmingen.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald dat gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden als seksinrichting.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing. Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 : Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 11 : Slotregel

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Projectgegevens

Project : Oostindië 30 te Nietap
Projectnummer : RB 10.294
IMRO : NL.IMRO.1669.2016BP057-vg01
Versie : 01
Datum : Mei 2018

Opdrachtgever

BBAW, de heer B. Wortelboer
Brink 1
9331 AA Norg

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl